

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Blickfånget

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt lokaler åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-04-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-10-11 och nuvarande stadgar registrerades 2020-04-02 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Höganäs.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

| | |
|-----------------|------------|
| Damir Budurina | Ordförande |
| Nina Bursell | Ledamot |
| Arber Hasani | Ledamot |
| Evelina Ohlsson | Ledamot |
| Anneli Olsson | Ledamot |

Föreningen har haft 5 protokollförda styrelsemöten.

Revisor

| | | |
|-----------|------------------|------------------------|
| Nils-Inge | Ordinarie Extern | Hushållningssällskapet |
|-----------|------------------|------------------------|

Valberedning

Emma andersson och Amanda Johannesson.

Stämmor

Ordinarie stämma hölls 2022-02-12

Extrastämma med anledning av att välja in ny styrelse 2022-03-12

Extrastämma med anledning av att välja ny styrelse, tidigare avgick 2022-05-31

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|---------|
| Viaköp 3:48-3:52 | 2020 | Höganäs |
| Viaköp 3:61-3:63 | 2020 | Höganäs |
| Viaköp 3:75-3:76 | 2020 | Höganäs |

Fullvärdesförsäkring finns via IF Skadeförsäkring AB.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via individuella värmepumpar och golvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2020-2021 och består av 10 radhus.
Inget värdeår än då föreningen är nybildad.

Byggnadernas totalyta är enligt ekonomisk plan 2 280 kvm.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 10 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

4 ROK 10st
3 ROK 10st

Teknisk status

Föreningen planerar att upprätta en underhållsplan.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|-----------------------|---------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| El | Höganäs Energi |

Föreningens ekonomi

Föreningen har en god ekonomi efter bidrag inkommit från Naturvårdsverket gällande laddstolpar som varje enskild lägenhet har. Har även under året sålt el vilket har resulterat i att elen sedan maj månad har föreningen stått för. Vi har förhandlat om ett av våra lån till en högre ränta och fick därmed höja avgiften med 8%. Lånet bands till 1 år och går ut i december 2023.

Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 874 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde. Eftersom småhusen är nybyggda erlägger föreningen ingen fastighetsavgift de första 15 åren.

För 2022 betalar föreningen 1% av taxeringsvärdet då byggnaden är registrerad som under uppförande hos skatteverket.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st
Överlåtelse under året: 8 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 22
Tillkommande medlemmar: 19
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 33

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|------------|------------|----------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 568 | - | - |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 12 549 | - | - |
| Elkostnad/m ² totalyta | 160 | - | - |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 55 | - | - |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 1 310 | - | - |
| Soliditet (%) | 67 | 44,1 | -0,82 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -2 601 723 | -3 459 075 | -120 277 |
| Nettoomsättning (tkr) | 1 735 141 | 0 | 0 |

Ytuppgifter enligt ekonomisk plan, 2 280 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

| | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | Belopp vid årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|---|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 49 750 000 | 7 535 000 | 0 | 42 215 000 |
| Upplåtelseavgifter | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Fond för yttre underhåll | 114 000 | 114 000 | 0 | 0 |
| S:a bundet eget kapital | 49 864 000 | 7 649 000 | 0 | 42 215 000 |
| Ansamlad förlust | | | | |
| Balanserat resultat | -3 693 352 | -114 000 | -3 459 075 | -120 277 |
| Årets resultat | -2 601 723 | -2 601 723 | 3 459 075 | -3 459 075 |
| S:a ansamlad förlust | -6 295 075 | -2 715 723 | 0 | 3 579 352 |
| S:a eget kapital | 43 568 925 | 4 933 277 | 0 | 38 635 648 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | -3 579 352 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -1 063 049 |
| reservering till fond för yttre underhåll | -114 000 |
| summa balanserat resultat | -3 693 352 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|----------------------------------|-------------------|
| att i ny räkning överförs | -3 693 352 |
|----------------------------------|-------------------|

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

| | | 2022 | 2021 |
|---|-------|--------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 735 141 | 0 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 501 369 | 0 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 236 510 | 0 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -634 527 | -200 642 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -120 997 | -1 231 433 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | | -1 095 609 | 0 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 851 134 | -1 432 075 |
| RÖRELSERESULTAT | | 385 376 | -1 432 075 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -2 987 099 | -2 027 000 |
| Summa finansiella poster | | - 2 987 099 | -2 027 000 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -2 601 723 | -3 459 075 |
| ÅRETS RESULTAT | | -2 601 723 | -3 459 075 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | |
| Byggnader & mark | 70 472 953 | 64 065 224 |
| Inventarier och installationer | 3 003 079 | 2 140 142 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 73 476 032 | 66 205 366 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 73 476 032 | 66 205 366 |
| FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Långfristiga värdepappersinnehav | | |
| Insats/ andel i intresseföretag | 12 000 000 | 0 |
| Ack nedsk. intresseföretag | -11 950 000 | 0 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | 50 000 | 0 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Kortfristiga fordringar | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | 13 139 | 0 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | 791 820 | 14 446 500 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 26 104 | 23 481 |
| Summa kortfristiga fordringar | 831 063 | 14 469 981 |
| KASSA OCH BANK | | |
| Kassa och bank | 15 872 | 6 932 575 |
| Summa kassa och bank | 15 872 | 6 932 575 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 846 935 | 21 402 556 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 74 372 967 | 87 607 922 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 49 750 000 | 42 215 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 114 000 | 0 |
| Summa bundet eget kapital | | 49 864 000 | 42 215 000 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Balanserat resultat | | -3 693 352 | -120 277 |
| Årets resultat | | -2 601 723 | -3 459 075 |
| Summa ansamlad förlust | | -6 295 075 | -3 579 352 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 43 568 925 | 38 635 648 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 11,12 | 28 322 000 | 28 611 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 28 322 000 | 28 611 000 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 11,12 | 289 000 | 289 000 |
| Leverantörsskulder | | 1 925 352 | 11 772 274 |
| Övriga skulder | | 0 | 8 300 000 |
| Skatteskulder | | 63 940 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 13 | 203 750 | 0 |
| Summa kortfristiga skulder | | 2 482 042 | 20 361 274 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 74 372 967 | 87 607 922 |

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Förslag till reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar lämnas i resultatdisposition. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Föreningen har förvärvat fastigheten till ett pris som understiger marknadsvärde genom sk paketering. Detta innebär att fastigheten har varit föremål för en underprisöverlåtelse. Därmed finns det en uppskjuten skatteskuld i föreningen som kan komma att aktualiseras ifall föreningen avyttrar fastigheten.

Föreningen har inte haft några anställda och inga styrelsearvoden har utgått.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| Avskrivningar | 2022 |
|----------------------------|-------------|
| Stomme och grund | 1,33% |
| Utemiljö allmänt | 4% |
| Yttertak | 5% |
| Fasad/balkonger | 2,5% |
| Fönster/dörrar | 1,67% |
| Stomkomplettering förening | 2% |
| Stomkomplettering medlem | 1,33% |
| Vatten och avlopp | 2% |
| Värmesystem | 4,17% |
| Ventilation | 5% |
| Fastighetsel | 2% |
| Solceller | 4% |
| Fiberanslutning | 10% |

| Not 2 | NETTOOMSÄTTNING | 2022 | 2021 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Årsavgifter | 1 295 834 | 0 |
| | Vatten | 42 750 | 0 |
| | Vatten moms | 55 244 | 0 |
| | Elintäkter | 131 998 | 0 |
| | Elintäkter moms | 18 408 | 0 |
| | Elintäkter rörliga | 177 864 | 0 |
| | Pantsättningsavgift | 13 043 | 0 |
| | | 1 735 141 | 0 |
| Not 3 | ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | 2022 | 2021 |
| | Övriga intäkter | 501 354 | 0 |
| | Öresutjämnning | 14 | 0 |
| | | 501 369 | 0 |
| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2022 | 2021 |
| | Fastighetskostnader | | |
| | Garage/parkering | 600 | 0 |
| | Förbrukningsmaterial | 4 847 | 0 |
| | | 5 447 | 0 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 365 756 | 39 206 |
| | Vatten | 124 734 | 0 |
| | Sophämtning/renhållning | 13 117 | 0 |
| | | 503 607 | 39 206 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 36 533 | 161 436 |
| | Samfällighetsavgift | 25 000 | 0 |
| | | 61 533 | 161 436 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 63 940 | 0 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 634 527 | 200 642 |
| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2022 | 2021 |
| | Kreditupplysning | 483 | 0 |
| | Inkassokostnader | 3 821 | 0 |
| | Föreningskostnader | 250 | 0 |
| | Förvaltningsarvode enl avtal | 62 623 | 0 |
| | Övriga förvaltningsarvoden | 3 825 | 0 |
| | Korttidsinventarier | 5 788 | 25 000 |
| | Administration | 29 957 | 8 470 |
| | Konsultkostnader | 14 250 | 422 903 |
| | Övriga externa kostnader | 0 | 775 060 |
| | | 120 997 | 1 231 433 |

| Not 6 | BYGGNADER OCH MARK | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 64 065 224 | 14 280 000 |
| | Årets inköp | 7 399 784 | 49 785 224 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 71 465 008 | 64 065 224 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | 0 | 0 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -992 055 | 0 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -992 055 | 0 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 70 472 953 | 64 065 224 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 19 381 034 | 0 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 0 | 0 |
| | Taxeringsvärde mark | 6 394 000 | 0 |
| | | 6 394 000 | 0 |

| Not 7 | INVENTARIER OCH INSTALLATIONER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 2 140 142 | 0 |
| | Årets inköp | 966 492 | 2 140 142 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 3 106 634 | 2 140 142 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | 0 | 0 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -103 554 | 0 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -103 554 | 0 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 3 003 079 | 2 140 142 |

| Not 8 | ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Köp av Gävan Mark AB 559209-2604 | 12 000 000 | 0 |
| | Värdereglering | -11 950 000 | 0 |
| | | 50 000 | 0 |

Detta borde ha bokförts år 2020 då köp av aktiebolag skedde.

| Not 9 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Momsavräkning | 169 095 | 0 |
| | Klientmedel hos SBC | 621 726 | 0 |
| | Kreditfakturor | 300 | 0 |
| | Övriga kortfristiga fordringar | 699 | 14 446 500 |
| | | 791 820 | 14 446 500 |

| | | | |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| Not 10 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| | Försäkring | 26 104 | 23 481 |
| | | 26 104 | 23 481 |

| | | | | |
|---------------|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Not 11 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | | | |
| | | Räntesats | Belopp | Belopp |
| | | 2022-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| | Ålandsbanken | 1,25 % | 9 633 333 | 9 633 333 |
| | Ålandsbanken | 1,45 % | 9 633 333 | 9 633 333 |
| | Ålandsbanken | 1,60 % | 9 344 334 | 9 633 334 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 28 611 000 | 28 900 000 |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -289 000 | -289 000 |
| | | | 28 322 000 | 28 611 000 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 166 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

| | | | |
|---------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Not 12 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| | Fastighetsinteckningar | 64 000 000 | 40 000 000 |


| | | | |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| Not 13 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| | El | 72 220 | 0 |
| | Ränta | 2 120 | 0 |
| | Förutbetalda intäkter | 8 550 | 0 |
| | Förutbetalda avgifter/hyror | 120 860 | 0 |
| | | 203 750 | 0 |

| | |
|---------------|--|
| Not 14 | VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT |
| | Inga väsentliga händelser efter verksamhetsåret. |

Styrelsens underskrifter

Höganäs den 12 / 2 2024

Damir Badurina
Ordförande



Aber Hasani
Ledamot



Nina Bursell
Ledamot



Anneli Olsson
Ledamot



Evelina Ohlsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2024

Nils-Inge Larsson
Extern revisor